

대법원 2020. 5. 28 선고 2019다296622(본소), 2019다296639(반소) 판결 [건물철거 및
토지인도 · 소유권이전등기]

재판경과

대법원 2020. 5. 28 선고 2019다296622(본소), 2019다296639(반소) 판결
광주지방법원 2019. 11. 15 선고 2019나53180 판결

전 문

원고(반소피고), 피상고인A

소송대리인 법무법인 맥

담당변호사 신광섭, 고원석

피고(반소원고), 상고인B

소송대리인 법무법인(유한) 이현

담당변호사 이환권, 홍유라, 정소라

판결 선고 2020. 5. 28.

원심판결 광주지방법원 2019. 11. 15. 선고 2019나53180(본소), 2019나55513(반소) 판결

주 문

원심판결을 파기하고, 사건을 광주지방법원에 환송한다.

N

이 유

1.

가. 취득시효기간의 계산에 있어 점유기간 중에 당해 부동산의 소유권자의 변동이 있는 경우에는 취득시효를 주장하는 자가 임의로 기산점을 선택하거나 소급하여 20년 이상 점유한 사실만 내세워 시효 완성을 주장할 수 없고, 이와 같은 경우에는 법원이 당사자의 주장에 구애됨이 없이 소송자료에 의하여 인정되는 바에 따라 진정한 점유의 개시시기를 인정하고, 그에 터잡아 취득시효 주장의 당부를 판단하여야 한다(대법원 1995. 5. 23. 선고 94다39987 판결 등 참조).

나. 한편 점유가 순차 승계된 경우에 있어서는 취득시효의 완성을 주장하는 자는 자기의 점유만을 주장하거나 또는 자기의 점유와 전 점유자의 점유를 아울러 주장할 수 있는 선택권이 있는 것이고, 전 점유자의 점유를 아울러 주장하는 경우에도 어느 단계 점유자의 점유까지를 아울러 주장할 것인가도 이를 주장하는 사람에게 선택권이 있다(대법원 1998. 4. 10. 선고 97다56822 판결 등 참조).

다. 부동산에 대한 점유취득시효가 완성된 후 취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기를 하지 않고 있는 사이에 그 부동산에 관하여 제3자 명의의 소유권이전등기가 경료된 경우라 하더라도 당초의 점유자가 계속 점유하고 있고 소유자가 변동된 시점을 기산점으로 삼아도 다시 취득시효의 점유기간이 경과한 경우에는 점유자로서는 제3자 앞으로의 소유권 변동시를 새로운 점유취득시효의 기산점으로 삼아 2차의 취득시효의 완성을 주장할 수 있다. 그리고 취득시효기간이 경과하기 전에 등기부상의 소유명의자가 변경된다고 하더라도 그 사유만으로는 점유자의 종래의 사실상태의 계속을 파괴한 것이라고 볼 수 없어 취득시효를 중단할 사유가 되지 못하므로, 새로운 소유명의자는 취득시효 완성 당시 권리의무 변동의 당사자로서 취득시효 완성으로 인한 불이익을 받게 된다 할 것이어서 시효완성자는 그 소유명의자에게 시효취득을 주장할 수 있는바, 이러한 법리는 위와 같이 새로이 2차의 취득시효가 개시되어 그 취득시효기간이 경과하기 전에 등기부상의 소유명의자가 다시 변경된 경우에도 마찬가지로 적용된다고 봄이 상당하다(대법원 2009. 7. 16. 선고 2007다15172, 15189 전원합의체 판결 참조).

2.

가. 원심판결 이유 및 적법하게 채택된 증거들에 의하면 아래와 같은 사실을 알 수 있다.

1) 전남 고흥군 C 대 116㎡(이하 '원고 토지'라 한다)에 관하여 1993. 12. 15. D에서 E 앞으로, 2007. 7. 19. E에서 원고 앞으로 각 소유권이전등기가 마쳐졌다.

2) G은 1970년경부터 원고 토지에 인접한 전남 고흥군 F 대 152㎡(이하 '피고 토지'라고 한다) 지상 주택에 거주하면서 원고 토지 중 원심판결 별지 도면 '나' 부분(이하 '이 사건 토지'라고 한다)을 공로에서 위 주택의 마당으로 연결되는 통로로 사용하여 이를 점유하기 시작하였다.

3) 1983. 3. 20. H은 아버지 G에게서 피고 토지와 그 지상 주택의 소유권을 이전받아 그 무렵부터 이 사건 토지를 계속 점유하다 1993. 12. 15. 그 소유권이전등기를 마쳤다. 이후 피고가 2005. 9. 21. H에게서 피고 토지와 그 지상 주택의 소유권을 이전받으면서 그 무렵부터 이 사건 토지를 계속 점유하여 왔다.

나. 원심은, 다음과 같은 이유를 들어, 이 사건 토지에 관한 취득시효가 2013. 12. 15.

완성되었으므로 원고는 피고에게 그에 따른 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다는 피고의 주장을 배척하였다. 즉 ① 이 사건 토지는 피고가 주장하는 H 및 피고의 점유기간 중인 2007. 7. 19. 원고에게 그 소유권이 이전되었으므로, 피고는 점유취득시효의 기산점을 임의로 선택할 수 없다. ② 그런데 H이 이 사건 토지를 점유하기 시작한 1983. 3. 20.로부터 20년이 지난 2003. 3. 20. 점유취득시효가 완성되었더라도 그에 따른 소유권이전등기를 마치기 전인 2007. 7. 19. 원고가 이 사건 토지에 관하여 소유권이전등기를 마쳤으므로 피고는 원고에게 위 점유취득시효 완성의 효과를 주장할 수 없다.

3.

그러나 원심의 판단은 그대로 받아들이기 어렵다. 이유는 다음과 같다.

가. 원심은, 피고가 점유취득시효의 완성을 주장하면서 그 요건으로 자신의 점유사실과 함께 직전 점유자인 H의 점유 사실만을 주장한 것으로 전제하고 위와 같은 판단을 한 것으로 보인다. 그러나 이와 달리 피고는 자신의 직전 점유자 H의 점유 사실뿐만 아니라 그 이전의 점유자 G의 점유 사실까지도 아울러 주장하였다고 봄이 타당하다. 피고는 이 사건 토지에 관하여 2013. 12. 15. 점유취득시효가 완성되었다고 주장하면서, 종전 소유자들이 1968년 무렵부터 이 사건 토지를 피고

주택의 대지로 즉 현재의 경계대로 다툼 없이 점유해왔다고 일관되게 주장하였기 때문이다.

나. 피고의 위와 같은 주장을 앞서 본 법리에 따라 살펴보면, ① 원심이 인정한 G의 최초 점유일인 1970년 무렵부터 20년이 경과한 1990년 무렵 이 사건 토지에 관한 1차 취득시효가 완성되었다. ② 그러나 1차 취득시효완성에 따른 소유권이전등기가 마쳐지기 전인 1993. 12. 15. 이 사건 토지의 소유자 명의가 E 앞으로 변동되었으므로, G의 점유를 승계한 H이 E를 상대로 점유취득시효의 완성을 주장할 수는 없다. ③ 다만 E 앞으로 소유권이전등기가 마쳐진 1993. 12. 15.부터 새로이 점유취득시효가 개시되어 그로부터 20년이 경과한 2013. 12. 15. 2차 점유취득시효가 완성되었다고 볼 수 있다. ④ 그런데 원고는 2차 점유취득시효가 완성되기 전인 2007. 7. 19. 이 사건 토지의 소유권을 취득하였으므로, 결국 G와 H의 점유를 순차로 승계한 피고로서는 원고에 대하여 위 2차 점유취득시효 완성을 주장할 수 있는 것이다.

다. 따라서 이와 다른 원심의 판단에는 점유취득시효의 기산점에 관한 법리오해로 판결에 영향을 미친 잘못이 있고, 이를 지적하는 상고이유는 이유 있다.

4. 결론

그러므로 나머지 상고이유에 대한 판단을 생략한 채 원심판결을 파기하고, 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장대법관안철상

대법관박상옥

대법관노정희

주심대법관김상환